

Załącznik do Uchwały nr 10/2019

z dnia 24.06.2019 r.

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Mościce”

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MOŚCICE”**  
**W TARNOWIE**

Tarnów, dnia 24.06.2019 r.

# **Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Mościce” w Tarnowie**

## **DZIAŁ I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mościce”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy: SM „Mościce”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tarnów.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mościce” zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:
  - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „Ustawą”
  - b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”
  - c) postanowień niniejszego Statutu i regulaminów oraz innych obowiązujących przepisów.

#### **§ 2**

Celem działania Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a także potrzeb gospodarczych, społecznych swoich członków i ich rodzin, wynikających ze wspólnego zamieszkiwania w jednym budynku lub osiedlu.

#### **§ 3**

Przedmiotem działania Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, w tym wspólnot mieszkaniowych,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

#### **§ 4**

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) prowadzi działalność gospodarczą związaną z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
- 3) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi
- 4) zarządza nieruchomościami niemieszkalnymi
- 5) ustanawia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
- 6) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

- 7) prowadzi wykonawstwo własne w celu zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
- 8) wynajmuje członkom Spółdzielni lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 9) prowadzi działalność społeczną i wychowawczą.

## **§ 5**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z współwłaścicielami tej nieruchomości (wspólnotą mieszkaniową).

## **§ 6**

Dla realizacji celów Statutowych Spółdzielnia może przystępować do związków spółdzielczych, innych organizacji gospodarczych oraz ubiegać się o fundusze z Unii Europejskiej lub innych źródeł.

## **DZIAŁ II**

### **Członkowie Spółdzielni. Ich prawa i obowiązki**

#### **Rozdział I**

#### **Członkowie**

## **§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w § 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 15 ust. 4 Ustawy w przypadkach przewidzianych w § 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 13 Statutu z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
  6. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie okazanych oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  7. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
  8. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
  9. Osoba o której mowa w powyższych ustępach, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące jego dane:
    - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej - nazwę i siedzibę;
    - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej - siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
10. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni zmiany danych określonych w ust. 9 w terminie 7 dni od ich zaistnienia.
- Nie poinformowanie Spółdzielni o tym fakcie powoduje uznanie, iż dane są aktualne.
11. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o powstaniu stosunku członkostwa w terminie miesiąca na wskazany przez nią adres.
12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.

## § 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, tj. Zakładów Azotowych w Tarnowie, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego są

- również osoby bliskie w stosunku do najemcy wskazanego z zdaniu pierwszym, zawierające umowę najmu, o których mowa w art. 2 ust. 5 Ustawy.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego, z zastrzeżeniem ust. 13.
  4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
  5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
  6. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
  7. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
    - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
    - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
    - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej - siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;oraz za zgodą złożoną na piśmie:
    - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
    - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
    - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
    - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
  8. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
  9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
  10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
  11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

12. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinno rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 7 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami Spółdzielni.
15. Najemca inny niż określony w ust. 2 nie może być członkiem Spółdzielni.
16. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, PESEL, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę powstania i ustania członkostwa, a także inne dane przewidziane w Prawie spółdzielczym.
17. Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków Spółdzielni.

## **§ 9**

Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.

## **Rozdział II**

### **Prawa i obowiązki Członków**

## **§ 10**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkom Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

2. Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2) prawo do używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.
- 4) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,
- 5) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw,
- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów, oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na warunkach określonych w ust. 3 i 4,
- 8) prawo zgłoszenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 i ust. 11 Ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 12 Ustawy,
- 10) prawo zaznajomienia się z rejestrem członków na warunkach zapewniających ochronę danych osobowych członków Spółdzielni,
- 11) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
- 12) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 13) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - c) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;



- d) o ustanowienie odrębnej własności najmowanego lokalu, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem Zakładów Azotowych w Tarnowie,
  - 14) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
  - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 16) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług według zasad określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
  - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 18) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu Członków.
3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.2 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać z podaniem celu. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni. Zaznajomienie się z dokumentami, oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to umożliwia wydanie członkowi kserokopii tych dokumentów. Koszty sporządzenia odpisów, kserokopii, o których mowa w ustępie 2, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie tego Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat ustala Zarząd na podstawie kalkulacji kosztów.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłyby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona pisemnie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do właściwego sądu rejonowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 11

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani w szczególności:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,

- 2) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz w kwestionariuszu osobowym,
  - 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię,
  - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
  - 5) w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub tworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
  - 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
  - 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 8) na żądanie administracji zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów.
  - 9) udostępnić lokal w celu kontroli zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 10) ponosić świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

## **§ 12**

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzyciela Spółdzielni za jej zobowiązania.

## **Rozdział III**

### **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

## **§ 13**

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikające ze stosunku członkostwa Zarząd rozpatruje w terminie 1 miesiąca, a jeśli sprawa jest zawiła w terminie dwóch miesięcy. Sprawy ze stosunku członkostwa dotyczą uprawnień i obowiązków członka oraz praw i obowiązków majątkowych, które są skutkiem posiadania członkostwa Spółdzielni.

2. O sposobie załatwienia wniosku członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
3. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie:
  - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia członka o stanowisku Zarządu,
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni. Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która dotyczy odwołania członka Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
4. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone:
  - 1) przez Radę Nadzorczą – w terminie 90 dni,
  - 2) przez Walne Zgromadzenie - przez najbliższe Zgromadzenie, o ile zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem jego zwołania.
6. O terminie posiedzenia organu odwoławczego na którym będzie rozpoznawane odwołanie zawiadamia Zarząd.
7. Zarząd zawiadamia członka Spółdzielni o wyniku rozpoznania odwołania przez organ odwoławczy - w formie pisemnej i w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały przez organ odwoławczy.

#### **§ 14**

W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Spółdzielnia doręcza członkowi pisma na zasadach wskazanych w § 46 ust. 1 Statutu. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

#### **§ 15**

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **Rozdział IV**

### **Ustanie członkostwa**

#### **§ 16**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego ze Spółdzielni,
- 2) likwidacji lub upadłości Spółdzielni,
- 3) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej spółdzielni,
- 4) okoliczności określonych w § 17 ust. 4 – 6 Statutu.
- 5) śmierci członka Spółdzielni – osoby fizycznej,
- 6) ustania osoby prawnej,
- 7) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 8) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 9) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 10) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 11) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 12) rozwiązania umowy o budowę lokalu;

#### **§ 17**

1. Członek będący właścicielem lub najemcą byłego lokalu zakładowego może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> Ustawy uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali.

6. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w §§ 16 i 17 Zarząd Spółdzielni dokonuje odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu o ustaniu członkostwa. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

### **§ 18**

Zmarłego członka skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną - od dnia ustania jej osobowości prawnej.

### **§ 19**

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
2. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Zwrot, o którym mowa w ust. 1 i 2, nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
4. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
6. Wpisowe wniesione do dnia 9.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.

**DZIAŁ III**  
**Prawa do lokalu**  
**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 20**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkalnych członków Spółdzielni:

- 1) ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawia na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3) wynajmuje członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

**Rozdział II**

**Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

**§ 21**

W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w Ustawie i innych przepisach prawnych.

**§ 22**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
- 2) rozwiązania za porozumieniem stron;
- 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

**§ 23**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego dokumentów stwierdzających nabycie spadku i dokumentów o dziale spadku.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### **Rozdział III**

#### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu są szczegółowo uregulowane w Ustawie.

### **Rozdział IV**

#### **Prawo odrębnej własności lokalu**

Prawo odrębnej własności jest szczegółowo uregulowane w Ustawie.

### **Rozdział V**

**Przeniesienie własności lokalu zajmowanego na zasadach najmu, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem Zakładów Azotowych S.A. w Tarnowie,**

#### **§ 24**

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem Zakładów Azotowych S.A. w Tarnowie, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności

lokalu, po dokonaniu przez najemcę, który był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku.
2. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.



## **§ 25**

Wartość wkładu mieszkaniowego członka Spółdzielni będącego najemcą lokalu mieszkalnego w chwili przyjęcia lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię od Zakładów Azotowych S.A. w Tarnowie stanowi zrewaloryzowana kaucja i następnie przekazana Spółdzielni przez Zakłady Azotowe w Tarnowie wraz z lokalem mieszkalnym.

## **Rozdział VI**

### **Najem lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym**

## **§ 26**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których, ze względu na cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, nie zostało ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu.

## **§ 27**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 28**

Najemca lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych wybierany jest w drodze przetargu.

## **DZIAŁ IV**

### **Gospodarka Spółdzielni**

#### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

## **§ 29**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi Statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### § 30

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy, Prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

### § 31

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat dokonanych do dnia 9.09.2017 r. udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego dokonanych do dnia 9.09.2017 r., wnoszonego przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) centralny fundusz remontowy powstający z wpłat użytkowników lokali, dochodów GZM oraz z zysków Spółdzielni z działalności gospodarczej,
  - 2) fundusz remontowy nieruchomości, powstający z odpisów na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ramach opłat wnoszonych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.  
Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i w Statucie;
  - 3) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze inne, niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt 3 oraz w ust. 2 pkt 1, określają uchwały Rady Nadzorczej.

### **§ 32**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a naliczonymi przychodami z eksploatacji zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokryciu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

### **§ 33**

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytku z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - 2) zwiększenie centralnego funduszu remontowego,
  - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

### **§ 34**

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) centralnego funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **§ 35**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **§ 36**

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie finansowe może podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

## **Rozdział II**

### **Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

## **§ 37**

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

## **§ 38**

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
  - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej i społecznej,
  - 2) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedli zarządzanych przez Spółdzielnię.

3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obciążają wszystkich ich użytkowników.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

### **§ 39**

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.

### **§ 40**

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o którym mowa w § 38 ust. 1 Statutu, zalicza się szczególności:
  - 1) opłatę za użytkowanie wieczyste,
  - 2) podatek od nieruchomości,
  - 3) koszty ubezpieczenia,
  - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
  - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
  - 6) koszty sprzątnięcia części wspólnych,

- 7) koszty centralnego ogrzewania,
  - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
  - 10) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
  - 11) koszty remontów i konserwacji budynków,
  - 12) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych budynku określonych w prawie budowlanym,
  - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
  - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym w rozumieniu art. 3 pkt 7 a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane - przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdującej się w nim instalacji i urządzeń technicznym, finansowane są z funduszu remontowego danej nieruchomości, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji z opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników solidarnie w skali Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych.
3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości stanowiącej część wspólną zalicza w szczególności przychody z tytułu:
- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
  - 4) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 5) opłaty otrzymane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

## § 41

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
  - 4) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
  - 5) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,

- 6) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników mierzących dostawę mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

#### **§ 42**

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Zarząd.

#### **§ 43**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24<sup>1</sup> Ustawy, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,  
rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości – o ile właściciele nie podejmą uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 Ustawy.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### **§ 44**

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
3. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

#### **§ 45**

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 Ustawy. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

#### **§ 46**

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Możliwe jest też doręczenie pism przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń.



2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez publikację ich na stronie internetowej Spółdzielni.

### **Rozdział III**

#### **Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali**

##### **§ 47**

1. Wysokość opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa uchwała Rady Nadzorczej.

##### **§ 48**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielczych kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
  - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 40 ust. 1 Statutu.
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 39 Statutu w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 3) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 40 ust. 3 Statutu, stanowią one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zwiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadającej na 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.

## **§ 49**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 40 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości,
  - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
    - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 40 Statutu,
    - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 47 Statutu.
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnie od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

## **§ 50**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
  - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 39 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości
  - 2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:
    - a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 40 Statutu,
    - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 39 ust.1 Statutu,
    - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 47 Statutu.

2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

## **§ 51**

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o którym mowa w § 47-50 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 – każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu, a ustaje z dniem zbycia prawa do lokalu przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach w Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wymienione w zdaniu pierwszym, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulacje wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 13 - 15 Statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej.

8. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
9. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 7 i 8, ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **§ 52**

Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 51 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

## **§ 53**

Inne opłaty i składki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmian cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

## **Rozdział IV**

### **Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub członków**

## **§ 54**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej wody zimnej do licznika, a tam gdzie nie ma licznika – do pierwszego zaworu,
  - 2) wewnętrznej instalacji wodociągowej ciepłej wody użytkowej do licznika na klatce schodowej,
  - 3) instalacji gazowej do licznika,

- 4) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyłączeniem głowic termostatycznych,
  - 5) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 6) instalacji elektrycznej do licznika,
  - 7) przewodów spalinowych i wentylacyjnych.
  - 8) wymiany wodomierzy wody zimnej i ciepłej, które to wodomierze zostaną zakupione ze środków mieszkańców.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
  3. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie wewnątrz lokalu uznaje się:
    - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
    - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
    - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
    - 4) naprawy instalacji gazowej od licznika,
    - 5) naprawy instalacji elektrycznej od licznika,
    - 6) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
    - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
    - 8) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
    - 9) wymiany głowic termostatycznych przy grzejnikach centralnego ogrzewania.
  4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.
  5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego

korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

6. Po wcześniejszym powiadomieniu, poprzez wywieszenie stosownego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń o terminie prac, osoba zamieszkująca powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) dokonania odczytów liczników,
  - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

## **DZIAŁ V**

### **Organy Spółdzielni**

#### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 55**

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

#### **§ 56**

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegatów na Zjazd Delegatów Związku Rewizyjnego, jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.
4. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.

**Rozdział II**  
**Walne Zgromadzenie**

**§ 57**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W przypadku gdy liczba członków przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych jego części.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej
13. Osoby prawne reprezentowane są na Walnym Zgromadzeniu przez swojego pełnomocnika.
14. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu, a także nie może być członkiem komisji wybranej na Walnym Zgromadzeniu. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawiciela ustawowego. Opiekun i przedstawiciel ustawowy nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
15. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawiciela ustawowego.

16. Opiekun i przedstawiciel ustawowy członka nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej lub do Zarządu.
17. Osoby prawne reprezentowane są na Walnym Zgromadzeniu przez swojego pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
18. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
19. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora.
20. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
21. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
22. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
23. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
24. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
25. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
26. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 58

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzania sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,



- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od Uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy Spółdzielni,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## **§ 59**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust. 3, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

## **§ 60**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie Spółdzielni winni być powiadomieni o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na

kłatkach schodowych budynków, stanowiących współwłasność Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno także zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, w celu zapoznania się z nimi, udostępnia się członkom w siedzibie Spółdzielni.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie przedkłada projektu uchwały pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.

#### **§ 61**

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 60. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

#### **§ 62**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, którą oblicza się wg zasad określonych w § 56 Statutu.

3. Z zastrzeżeniem § 56 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwał o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach:
  - 1) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 2) likwidacji Spółdzielni,
  - 3) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielnido podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała poddana była pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” i ewentualnie „kto się wstrzymał” o ile w czasie danego głosowania Statut przewiduje obliczanie głosów wstrzymujących.
7. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, osteplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”, a wstrzymujący się „WSTRZYMUJĘ SIĘ” o ile w czasie danego głosowania Statut przewiduje obliczanie głosów wstrzymujących. W przypadku niedotrzymania wymienionych warunków głos staje się nieważny.
8. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie, którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza wynik głosowania. Stwierdzenie przewodniczącego winno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

### § 63

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarządu lub przewodniczący Rady Nadzorczej lub inna upoważniona przez Zarząd osoba.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej przewodniczący, sekretarz i zastępca przewodniczącego. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

### § 64

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
  - 1) prowadzi obrady,
  - 2) udziela i odbiera głos,
  - 3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie,
  - 4) nie udziela głosu jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie,
  - 5) pilnuje realizacji porządku obrad,
  - 6) ogłasza przerwę,
  - 7) zamyka obrady.
2. Porządek obrad przygotowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
  - 1) członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego,
  - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - 3) członek podchodzi do mównicy, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu,
  - 4) członek rozpoczyna wypowiedź,
  - 5) członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo:
  - 1) zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień, a niestosującym się do uwagi, odebrać głos,
  - 2) odmówić udzieleniu głosu osobie, która już przemawiała w danej sprawie.

### § 65

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów ze swego grona następujące komisje:

- 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób,
  - 2) Komisji wyborczą - jeżeli porządek obrad przewiduje wybory - w składzie 2 osób,
  - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Do zadań Komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
    - a) sprawdzenie listy obecności,
    - b) sprawdzenie zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
    - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  3. Na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów również komisję wyborczą, w składzie 2 osób - jeżeli porządek obrad przewiduje wybory,
  4. Do zadań Komisji wyborczej należy:
    - a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni lub na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego,
    - b) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty i oświadczenia wymagane przez Statut,
    - c) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz sporządzenie kart do głosowania.
  5. Do zadań Komisji statutowej należy sprawdzenie projektu Statutu lub zmian do Statutu i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu pod głosowanie.
  6. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  7. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych uprawnieni do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.
  8. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom zgromadzenia w kolejności zgłoszeń. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
  9. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni może być udzielony głos poza kolejnością w przypadku kierowania do nich interpelacji. Dotyczy to również obecnych

przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona .

10. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności w sprawach:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) podjęcia głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 5) kolejności i sposobu głosowania wniosków formalnych.
  - 6) przerwaniu dyskusji i zamknięcie listy mówców.
11. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
12. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
13. Po zakończeniu dyskusji, jeżeli porządek obrad wskazuje na podjęcie uchwały, przewodniczący zarządza głosowanie.
14. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach formalnych, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie wyklucza celowość głosowania wniosków pozostałych.

## § 66

1. Członkowie Spółdzielni zgłaszają co najmniej 11 kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
2. Do zgłoszenia należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje o braku przeciwwskazań ustawowych i Statutowych na kandydowanie. Pisemną zgodę kandydata może zastąpić jego ustne oświadczenie o zgodzie na kandydowanie w wyborach na członka Rady Nadzorczej.
3. Zarząd sporządza karty wyborcze członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
4. Członkowie Komisji mandatowo-skrutacyjnej i wyborczej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

5. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo-skrutacyjnej.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
7. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - a) zawiera nazwisko lub nazwiska osoby lub osób dopisanych maszynowo lub ręcznie przez głosującego spoza oficjalnej listy kandydatów,
  - b) jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Zebrania ogłasza wyniki głosowania w oparciu o protokół komisji wyborczej.
9. Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych 7 kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, pozostali dwaj kandydaci, według kolejności, zostają zastępcami członków Rady Nadzorczej.
10. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się wybory spośród tych kandydatów.
11. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
12. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

## **§ 67**

1. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
2. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **§ 68**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnienie przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

### **Rozdział III**

#### **Walne Zgromadzenie odbywane w częściach**

##### **§ 69**

Do zwoływania i obrad Walnego Zgromadzenia podzielonego na części stosuje się odpowiednio zapisy §§ 57-68.

##### **§ 70**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia na żądanie, o którym mowa w § 59 ust. 3, powinno być ono zwołane w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania.
3. Jeżeli porządek obrad Walnego Zgromadzenia podzielonego na części przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed posiedzeniem pierwszej jego części.
4. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podzielonego na części przewidziane są wybory do Rady Nadzorczej, oprócz rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego oraz projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, udostępnia się także listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.



## § 71

Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych jego częściach.

## § 72

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarządu, przewodniczący Rady Nadzorczej lub inna upoważniona przez Zarząd osoba.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie co najmniej przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Prezydium kieruje obradami części Walnego Zgromadzenia.

## § 73

1. Każda część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów ze swego grona następujące komisje:
  - a) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób,
  - b) Komisji wyborczą - jeżeli porządek obrad przewiduje wybory - w składzie 2 osób,
  - c) inne komisje w miarę potrzeby
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Ze swojej działalności Komisja spisuje protokół, który po podpisaniu, Przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi części Walnego Zgromadzenia.
3. Z czynności komisji jej Przewodniczący składa sprawozdanie bezpośrednio części Walnego Zgromadzenia.
4. O liczbie członków Komisji decyduje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia, biorąc pod uwagę liczbę członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej jej funkcje przejmuje prezydium.

## § 74

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd Spółdzielni stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą

statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.

4. Posiedzenie Zarządu w celu określonym w ust. 3 zwołuje się w ciągu 14 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w sposób określony w § 60 statutu w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 75**

Wybór członków Rady Nadzorczej dokonuje się wg następujących zasad:

- 1) Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie.
- 2) Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego zgodę na kandydowanie sporządzoną na piśmie z czytelnym podpisem oraz informację o braku przeciwwskazań ustawowych i Statutowych na kandydowanie.
- 3) Zgłaszanie kandydatur odbywa się na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, z tym, że kandydatura winna być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
- 4) Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej w ilości zgłoszonej, którzy mają być wybierani i wyrazili zgodę na kandydowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
- 5) Kandydaci na członków Rady w celu dokonania swojej prezentacji mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
- 6) Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół.
- 7) Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych 9 kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
- 8) W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, Zarząd w obecności zainteresowanych (chyba, że nie jest to możliwe to bez ich obecności) przeprowadza losowanie, kto wchodzi w skład Rady Nadzorczej i ewentualnie który z kandydatów został zastępcą członka Rady Nadzorczej.
- 9) Pozostali dwaj kandydaci, według kolejności uzyskanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, zostają zastępcami członków Rady Nadzorczej, Zastępcy członków Rady Nadzorczej

wchodzą kolejno na miejsce członka Rady Nadzorczej którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji na okres do końca kadencji.

#### **§ 76**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu w trybie i terminie określonym w Prawie spółdzielczym uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniem Statutu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

### **Rozdział IV**

#### **Rada Nadzorcza**

##### **§ 77**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

##### **§ 78**

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje również wyboru dwóch zastępców członków Rady Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady do Walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach od wyboru.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

##### **§ 79**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą została wybrana.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
  - 5) śmierci członka.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej, który uzyskał największą liczbę głosów.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może zostać pracownik zatrudniony w Spółdzielni.
5. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Spółdzielni wypłaca wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Stawka miesięczna dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 23 % minimalnego wynagrodzenia za pracę (określonego ustawą z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę), dla sekretarza lub innej osoby protokołującej obrady Rady Nadzorczej 20 % minimalnego wynagrodzenia, a dla pozostałych członków 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

## § 80

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) prowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.

Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) uchwalanie regulaminów:
    - a) zasad gospodarki finansowej,
    - b) uchwalania szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
    - c) rozliczania kosztów energii cieplnej oraz pobieranie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody pozostałych mediów,
    - d) rozliczania kosztów zużycia wody,
    - e) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
    - f) pracy i wynagradzania Zarządu,
    - g) przeprowadzania przetargów,
    - h) zasad tworzenia funduszy, o których mowa w § 31 Statutu.
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
  - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu, podjętych przez Zarząd w pierwszej instancji,
  - 14) sprawowanie nadzoru nad wykonaniem zaleceń polustarcyjnych,
  - 15) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 81**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona prezydium w składzie:
  - 1) przewodniczący,
  - 2) zastępca przewodniczącego,
  - 3) sekretarz,
  - 4) przewodniczący Komisji Rewizyjnej.Ukonstytuowane w ten sposób prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami Spółdzielni i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.

## **§ 82**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

## **§ 83**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu oraz inni goście.

## **§ 84**

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Statucie.

## **§ 85**

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **Rozdział V**

### **Zarząd**

## **§ 86**

1. Zarząd składa się z 2 członków - prezesa i jego zastępcy. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym.
4. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

5. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 87

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich na Walne Zgromadzenie,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) kalkulowanie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni,
  - 13) ustalanie opłat za lokale użytkowe oraz opłat za dzierżawę terenu,
  - 14) współdziałanie z organami władzy państwowej i organami jednostek samorządu terytorialnego oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni może udzielić bez zgody Rady Nadzorczej pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

5. Podział czynności między członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.

## **Rozdział VI**

### **Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 88**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.

## **DZIAŁ VI**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 89**

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych. W szczególności nie tracą ważności wydane członkom przydziały spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych bądź spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, a także zawarte dotychczas umowy najmu lokali.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany treści Statutu wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego i obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.
4. Zmiana Statutu następuje poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych przepisów bądź przez uchwalenie całości nowego Statutu.



Niniejszy jednolity tekst Statutu uchwalony został przez  
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 24 czerwca 2019 r.

Przewodniczący Obrad Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Obrad Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mościce”

.....